

communauté d'agglomération

Saumur val de Loire

Direction de l'aménagement et de la cohérence territoriale. Service « Urbanisme » tél. : 02 41 40.45.56 courriel : urbanisme@agglo-saumur.fr	Plan local d'urbanisme de la commune d'Allonnes – Déclaration de projet : création ZAC 3 « La Ronde » – Mise en compatibilité. Réunion du 27/10/2016 - Examen conjoint du projet préalable à la mise en l'enquête publique (article L153-54 du code de l'urbanisme)
--	--

Réf : 0- PV d'examen conjoint ZAC 3 La Ronde V3.odt

Procès-verbal d'examen conjoint avec les personnes publiques associées des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Allonnes avec le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) N°3 de « La Ronde » (article L153-52 du code de l'urbanisme)

Affaire suivie par : François BESSON

- Présents :

Commune d'Allonnes : Monsieur Jérôme HARRAULT, Maire ; Madame Marie-Luce DURAND, 1^{ère} Adjointe au Maire ; Monsieur Jean-Luc RAIMBAULT, Directeur Général des Services.

Communauté d'Agglomération « Saumur Loire Développement » (maître d'ouvrage de la ZAC) : Monsieur François BESSON, chef du service urbanisme ; Monsieur Alexandre DEFFOIS, chargé d'opération, Direction du développement économique, Madame Sandra HARDOU, assistante.

Préfecture de Maine et Loire - Direction Départementale des Territoires : Madame Brigitte LACOSTE, service urbanisme, environnement et risques. Planification et Aménagement des Territoires.

Syndicat Mixte du Grand Saumurois : Madame Anne-Cécile MORON, urbaniste.

Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire : Monsieur Emmanuel GARREAU, chargé de mission en aménagement.

ALTER Cités (anciennement SODEMEL concessionnaire de la ZAC) : Monsieur Matthieu LE MEUR, responsable de l'opération. - Pascal COUVREUR, *Chargé de Missions Juridiques et Foncières, Responsable Foncier*

URBAN'ism (bureau d'études – maître d'œuvre) : Monsieur Romuald COLIN

- Excusés :

Communauté d'Agglomération « Saumur Loire Développement » : Monsieur Armel FROGER, Vice-Président.

Conseil Régional des Pays de la Loire : Monsieur Bruno RETAILLEAU.

Conseil Départemental de Maine et Loire – Service Ingénierie territoriale : Madame Laurence DESWARTES.

Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire : Monsieur Pascal RANCHOU.

Chambre des Métiers de Maine-et-Loire : Monsieur GONDAT.

Parc Naturel Loire Anjou Touraine : Monsieur Michel MATTEI, chargé de mission urbanisme.

- Absents :

THEMA Environnement (bureau d'études – maître d'œuvre)

Préambule (pour mémoire)

Dans le cadre de sa politique en matière de développement économique, la Communauté d'Agglomération « Saumur-Loire-Développement » a décidé de procéder à l'aménagement d'une zone d'activités du secteur de la « Ronde » sur les communes d'Allonnes et de Neuillé.

Afin de proposer une nouvelle offre foncière destinée à des activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales, la Communauté d'Agglomération a décidé la création d'une seconde tranche opérationnelle sur la partie Est du périmètre de l'opération sur environ 28 hectares, dans le prolongement de la zone existante, qui sera aménagée dans le cadre d'une procédure de ZAC, baptisée ZAC n°3.

Par délibération du 24 septembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération « Saumur Loire Développement », afin d'associer la population au processus de réflexion et d'élaboration du projet, ainsi que toutes les personnes concernées et en particulier les représentants de la profession agricole, a été décidé d'ouvrir la phase de concertation préalable, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.300-2), et de définir les modalités qui s'y rattachent préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) n°3 de l'Anjou Actiparc de la Ronde.

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette seconde tranche opérationnelle, classée en zone agricole (A) au PLU de la commune d'Allonnes, il est également apparu nécessaire d'initier la mise en compatibilité du PLU de la Commune d'Allonnes, par l'engagement de la procédure dite de déclaration de projet.

Cette procédure, prévue par les articles L.300-6, L.153-54, R.153-15 du Code de l'Urbanisme, permet à une collectivité de se prononcer sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement et emporte adaptation du document d'urbanisme après enquête publique.

La procédure prévoit que préalablement, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan fasse l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Il est rappelé que le projet a reçu l'avis favorable unanime sans réserve de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 08/07/2016, obtenu une dérogation à la règle de constructibilité du Syndicat Mixte du schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois le 08/09/2016, l'avis favorable assorti de recommandations de la de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) le 20/10/2016, l'avis favorable de la CCI de Maine et Loire le 21/10/2016, l'avis favorable assorti de recommandations du Conseil Départemental le 20/10/2016.

Le présent procès-verbal et l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées ont vocation à être joints au dossier d'enquête.

Monsieur LE MEUR propose de présenter dans un premier temps le projet dans sa globalité puis d'ouvrir le débat.

Monsieur COLIN fait un point concis sur l'opération dans son ensemble. La zone est située au nord de Saumur en bordure de l'autoroute A85.

Sa localisation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a quelque peu changé puisque le dossier a été initié avant le nouveau projet de SCOT.

Une extraction de deux cartes a été effectuée. Il y a un recensement de 12 ha au sein de la zone de la Ronde début 2016, essentiellement au sein de la ZAC 1. Attention les chiffres sont différents que ceux présentés dans le SCOT. Dans le SCOT, il est mis en évidence également que la plus disponibilité dans le parc logistique et industriel à savoir dans le parc de Longué et de la Ronde, la plus grande disponibilité d'un seul tenant est de 5 à 6 ha alors que le Grand Saumurois a des demandes pour des parcelles plus grandes allant jusqu'à 10 ha.

Il existe un besoin de développer une nouvelle offre et ce dans une cohérence territoriale, les zones d'activités d'Allonnes et de Longué doivent pouvoir se développer jusqu'à 100 ha. Il est indiqué que les deux ZAC selon une

répartition de moitié par ZAC.

Dans le cadre de la déclaration de projet la zone de la Ronde est divisée en 3 secteurs pour un total de 50 ha :

- ZAC 1 : 11 ha
- ZAC 2 : 11 ha autorisé mais toujours pas viabilisé
- ZAC 3 : une superficie avoisine les 28 ha

Monsieur HARRAULT attire l'attention sur le fait que si l'on veut avoir un développement et un poids économique sur notre territoire, il est essentiel d'avoir des zones pour accueillir les entreprises qui relèvent du domaine du végétal entendu largement (recherche, production, conditionnement, logistique...) et que cela nécessite des zones aussi bien pour l'accueil que pour le développement.

Monsieur LE MEUR fait un retour sur la zone d'activité en elle-même qui se présente en 4 sous-secteurs. Au sud, un premier lotissement a été réalisé par un syndicat mixte à vocation unique dans les années 2000-2001. Ensuite, face au succès de la commercialisation, a été aménagée en 2003, la ZAC 1, aujourd'hui viabilisée et en phase de commercialisation. Afin de créer un lien et d'assurer une cohérence entre ces deux secteurs, en 2008, la ZAC 2 a été créée. Au vu du rythme de la commercialisation de la ZAC 1, il se pose la question d'appréhender au mieux l'avenir puisque cette commercialisation devrait prendre fin d'ici 3 à 4 ans. En l'état, la ZAC 2 est importante mais ne permet pas d'accueillir de grandes emprises sur 10 ha ou plus, d'où l'idée de proposer de commencer par cette ZAC 3 qui elle permet ce genre de commercialisation.

Il s'agit d'anticiper l'offre foncière au regard du rythme de commercialisation de la ZAC 1 afin de permettre aux entreprises un bon accès à l'autoroute, de répondre aux besoins d'emprise importante, de pallier l'absence de foncier sur la centralité de Saumur et de conforter aussi cette centralité. Il faut favoriser le développement de la zone d'activité de la Ronde en développant des activités tournées vers le maraîchage et l'horticulture. On s'aperçoit qu'aujourd'hui, que sans parler de spécialisation, dans la réalité les activités qui s'implantent dans la zone sont tournées vers le végétal. La création de cette ZAC faciliterait un développement économique de cette filière dont les entreprises ont tendance à venir sur La Ronde et moins à Longué.

Monsieur HARRAULT fait remarquer que depuis ce mandat on constate effectivement un développement de la filière végétale. Les entreprises du secteur des semences et de la pomme ont tendance à se réapproprier la région et à revenir dans le Val d'Authion, ce qui est une force pour le territoire qui a un savoir-faire en la matière et profite d'un micro-climat adapté. Même si la ZAC à l'origine n'était pas destinée au végétal, aujourd'hui les projets sont plutôt tournés vers ce secteur avec des produits à forte valeur ajoutée ce qui a une répercussion sur le domaine de l'emploi qui est une priorité pour le Saumurois. Il faut une vision sur le long terme pour maintenir et développer les activités actuelles. Le végétal, dans toute sa diversité (viticulture, arboriculture, maraîchage, semences...) a donc un poids important pour notre territoire.

Monsieur DEFFOIS explique que les sites industriels des zones de Saumur sont enclavés dans la Ville de Saumur. La zone de la Ronde sert donc de déversoir industriel à la Ville du fait de sa proximité. Certes, il reste un peu de foncier sur la zone d'activité de Chacé, toutefois, pour y aller il faut transiter par tout le centre de Saumur.

Pour **Madame LACOSTE** ce n'est pas évident.

Monsieur HARRAULT rappelle que la proximité de l'autoroute A85 est un réel atout pour la zone de la Ronde.

Monsieur LE MEUR rappelle que la procédure porte sur l'aménagement des 28 ha de la ZAC 3 qui sont aujourd'hui zone A agricole au PLU d'Allonnes et laisse la parole à son collègue pour le foncier.

Monsieur COUVREUR rappelle :

« Le secteur de la Ronde a été ouvert à l'urbanisation par la réalisation de la zone d'activités dit « lotissement de la Ronde » en bordure de la RD n°10.

Par la suite la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement a décidé de poursuivre l'urbanisation du secteur de la Ronde le long de la RD n° 767. Ce projet de ZAC n°1 a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en 2003.

Il résulte de cette logique de développement que le site de la « Ronde » s'est retrouvé avec deux zones d'activités distinctes séparées géographiquement.

Afin de réaliser la jonction entre les deux zones existantes il a été décidé de constituer une réserve foncière sur cet espace de transition d'environ 42 hectares.

Ce projet de réserve foncière qui intègre les périmètres de la ZAC n°2 et la ZAC n°3, a été déclaré d'utilité publique au profit de la SODEMEL par arrêté préfectoral de 2004, puis la durée de validité de cette déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté préfectoral de 2009 jusqu'en 2014.

Sur le plan foncier, des négociations avec les propriétaires et exploitants concernés par le périmètre de la ZAC n°3 ont été engagées dès 2005.

La SODEMEL est devenue propriétaire des emprises situées dans le périmètre de la ZAC n°3 dans le cadre d'acquisitions amiables mais également par ordonnance de transfert de propriété prononcée par le Tribunal de Grande Instance d'Angers en novembre 2014.

La SODEMEL est donc à ce jour propriétaire de l'ensemble des terrains privés.

Sur le volet agricole 4 exploitations sont recensées sur le secteur de la Zone d'Activités de la Ronde 3

- EARL LOIRE VALLEES : exploite des terrains, mis à disposition par la SODEMEL, inoccupés suite à l'éviction des entreprises DESVEAUX et EARL PRIM FRUIT.
- GAEC de l'Automne : exploite 7,2 ha dont 2,8 ha mis à disposition par la SODEMEL. C'est un GEAC composé de trois associés qui exploite au total environ 200 hectares. Le GAEC a été indemnisé pour compenser l'éviction et a pu retrouver un équivalent foncier sur le secteur.
- Monsieur Christian FOUGEAU part à la retraite à la fin de l'année 2016. Il était impacté par le projet pour environ 3 hectares, soit à hauteur de 8% de son exploitation.
- Monsieur Manuel MABILEAU est un maraîcher qui exploite au total environ 12 à 13 hectares. L'emprise prélevée s'élève à 1ha 30a soit environ 12% de la surface totale. Il a été convenu outre le versement d'une indemnité d'éviction de lui mettre à disposition à titre gracieux les terrains anciennement exploités par Monsieur FOUGEAU soit environ 3 hectares. »

Monsieur GARREAU souligne que cette dernière entreprise est la plus sensible.

Monsieur HARRAULT qui a été très attentif à ce cas le rassure car la perte d' 1 hectare pour ce jeune agriculture a été compensée.

Monsieur COUVREUR confirme la mise à disposition gratuite par la SODEMEL à M. MABILLEAU des terrains de M. FOUGEAU à hauteur de trois hectares.

Monsieur LE MEUR rappelle que du fait que l'on soit en zone A agricole le PLU d'Allonnes doit être adapté, d'où le recours à la déclaration de projet afin de le mettre en compatibilité. Parallèlement à cela, et en l'absence de SCOT à l'époque, il y a eu une demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée, suite à l'avis favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la dérogation a été accordée par le syndicat du Grand Saumurois.

Sur la forme et le parti d'aménagement via les cartes et une vue sur l'ensemble de la ZAC. Il y a une accroche sur la rue de l'Aunay existante, une voie principale qui permet de desservir l'ensemble des terrains avec et majoritairement une grande emprise. Ensuite en fonction des besoins et des demandes d'accès, l'idéal serait d'avoir des voies secondaires pour pouvoir desservir une diversité de taille de lots. En termes de continuité douce, on s'est raccroché aux chemins ruraux existants à l'est et à l'ouest afin de connecter la ZAC à l'existant. Il y a aussi un traitement qualitatif de la lisière de la ZAC avec un espace paysager dédié en façade de la rue l'Aunay qui permet une bonne gestion des eaux pluviales. Aux abords du bois de la Casse, une zone tampon a été réservée afin de préserver le bois et sa fonction de continuité écologique de ses abords. Une zone humide est aussi préservée. Une attention particulière sur les lisières avec l'espace agricole, principalement au nord-ouest, notamment avec la plantation d'arbres et de haies arbustives ou en limitant la hauteur des bâtis sur une largeur de 5m en lisière de l'espace agricole.

Sur le principe, il y a une réelle volonté de rationaliser le foncier avec un découpage des lots à la demande et la possibilité d'implanter le bâti en limite séparative des lots.

Tous ces principes ont été retranscrit sur le plan et pour certains d'entre eux dans la proposition du dossier de mise en compatibilité du PLU, dans le règlement graphique et écrit.

Il laisse place au débat.

Monsieur HARRAULT donne la parole aux participants.

Monsieur BESSON donne en complément l'information sur les avis émis par les Personnes Publiques Associées dont certaines excusées ont fait parvenir un avis écrit :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie, en date du 21 octobre 2016 émet un avis favorable car cela répond aux besoins de développer une nouvelle offre foncière sur le territoire du Saumurois conformément aux dispositions prévues par le SCOT en cours d'approbation et que nous avons validé. La situation de ce site est stratégique en lien direct avec l'autoroute A85 et à quelques minutes du centre de Saumur nous sommes donc en accord avec les éléments de mise en compatibilité du PLU de la commune d'Allonnes.
- Le Conseil Départemental de Maine-et-Loire, informe que la circulation devra se faire par le giratoire sur la RD967 car l'accès par la RD10 n'est pas sécurisé et la seconde partie de la route de l'Aunay n'est pas configurée pour prévoir un trafic important. L'accès depuis la RD 10 nécessiterait des aménagements complémentaires, soit par le carrefour en tournant à gauche à condition d'aménagement de voies internes, soit par la voie de l'Aunay à condition que le carrefour soit aménagé et la voirie structurée. L'aménagement d'un nouvel accès sécurisé sera à la charge de la Communauté d'Agglomération « Saumur Loire Développement » ainsi que son entretien ultérieur. Concernant les infrastructures numériques, l'agglomération est invitée à prendre contact avec Anjou Numérique pour définir ensemble le dimensionnement du réseau adapté à la desserte de la ZAC. Un article spécifique dans le règlement du PLU pourrait être rajouté afin de prendre en compte le numérique avec une proposition rédaction.
- Le Conseil Régional des Pays de la Loire s'est fait excuser.
- La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) recommande de procéder à un premier examen par anticipation de la compatibilité du PLU avec le projet de SCOT du Grand Saumurois et de justifier plus précisément au regard des autres sites d'implantation disponibles les choix opérés de nature à remettre en question les orientations portées par le PLU notamment en terme de consommation d'espaces agricoles.

Monsieur GARREAU est globalement satisfait du projet. En effet, l'inquiétude de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire portait principalement sur l'impact foncier sur l'exploitation de Monsieur MABILEAU. Il ajoute que la consommation de foncier agricole reste importante, et qu'en conséquent l'aménagement de la Ronde doit effectivement optimiser le foncier à l'intérieur de la ZAC. Concernant le découpage progressif des lots, il s'interroge sur le fait de savoir si certains lots sont déjà attribués. **Monsieur LE MEUR** lui répond par la négative, c'est un schéma prévisionnel, la voirie ne se fera donc pas en une seule fois, ce qui est confirmé par **Monsieur HARRAULT** qui souligne que l'adaptation de desserte des lots et de la voirie se fera en fonction des demandes en évitant le gaspillage foncier. Pour **Monsieur DEFFOIS**, il faut pouvoir s'adapter à la demande.

Madame LACOSTE souligne que dans l'ensemble, l'Etat est favorable au projet et qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause cette zone qui est actée par le projet de SCOT qui accorde 50 ha d'extension. Toutefois il est possible d'apporter des améliorations sur la forme du dossier.

D'abord, sur la justification de cette ZAC 3, on s'interroge toujours sur la ZAC 2 et son opérationnalité. En effet, cette dernière contient toujours 11 ha qui ne sont toujours pas attribués. Une entreprise qui a un besoin de 10 ha ne pourrait-elle pas s'installer dans la zone déjà aménagée ? La démonstration n'en est pas faite. Quelle est sa programmation ? Cela interroge sur la temporalité entre les deux ZAC. Il convient de lever toute ambiguïté.

Monsieur LE MEUR explique que cela constitue une logique financière car la ZAC 2 permet de relier et permet le bouclage de l'ensemble de la zone. C'est donc beaucoup de voirie qui bénéficie à l'ensemble des 3 ZAC. Ce sont des investissements importants. In fine, cette voirie structurante, sera financée par la rentabilité de la ZAC 3. **Madame LACOSTE** souhaite que soit démontré dans le dossier que la ZAC 2 se réalisera et qu'elle apportera vraiment quelque chose en terme de fonctionnement.

Monsieur DEFFOIS informe que la ZAC 1 a été partagée en 2 parties. Au sud, se situe les plus petites parcelles. La ZAC 1 au nord avait plutôt des parcelles de 5 à 6 Ha. Les ZAC 2 et 3 pourraient fonctionner de la même manière. En effet, aujourd'hui, les petites parcelles de la zone 1 se remplissent et l'on va arriver à saturation. La ZAC 2 pourra accueillir les petites constructions ce que ne pourra pas faire la ZAC 3. C'est un choix effectué afin d'optimiser le foncier.

Madame LACOSTE estime que cela doit être écrit afin que l'on comprenne bien la logique d'aménagement.

Monsieur HARRAULT souligne qu'il est important d'optimiser la ZAC 3 (parcellaire), car si l'on commence à découper la ZAC 3, il va y avoir une nécessité de voiries qui augmenterait les coûts alors que la ZAC 2 on peut travailler avec la voirie qui rejoindra la ZAC1, ZAC2, ZAC3. On pourra donc optimiser ces parcelles avec des petites parcelles qui risqueront de manquer à terme dans cette zone là.

Monsieur DEFFOIS rappelle que la commission Développement Économique et la commission des Services Techniques au départ avait annulé la tranche. Il a été décidé de la maintenir car il existe des bâtiments relais dont les parcelles sont extrêmement profondes ainsi la ZAC 2 va permettre d'optimiser des petites parcelles.

Madame LACOSTE entend mais souligne qu'il est nécessaire d'apporter tous les éléments à la bonne compréhension du projet par le public. Il pourrait faire un recours si le dossier n'apporte pas tous les éléments. Il est important de bien le motiver car on est dans une procédure de déclaration de projet qui est dérogatoire. Une note écrite de l'État dans ce sens va arriver prochainement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est satisfaisante. En revanche, l'analyse du contexte socio-économique se cantonne à l'échelle communale alors qu'il s'agit d'un enjeu Actiparc (d'intérêt départemental) qui a priori rayonne au-delà de la commune. Il faut une analyse qui mette en exergue les volets sociaux économiques, démographiques etc... à l'échelle du SCOT pour une question de cohérence par rapport aux objectifs visés.

Enfin, le développement de la filière du végétal est une idée intéressante évoquée à plusieurs reprises tant dans le SCOT que lors de la dernière réunion en mairie d'Allonnes sur le projet. La DDT avait évoqué l'intérêt d'apporter une spécialisation à ces zones, et suggéré de distinguer très clairement des spécialisations différentes entre l'Anjou Actiparc de Longué et l'Anjou Actiparc d'Allonnes. En effet, ce qui transparaît dans le dossier, c'est la prépondérance d'entreprises agroalimentaires (au sens le plus large du terme) sur la zone d'Allonnes. Dans le SCOT, il aurait été possible d'aller un peu plus loin car à l'heure actuelle la spécialisation des zones n'apparaît pas vraiment.

Afficher une vocation principale à certaines zones peut améliorer leur attractivité vis-à-vis d'entreprises intéressées par la filière en question.

Madame MORON informe que ce point a été amené en question dans le cadre des réunions politiques du SCOT. Le fait que le végétal est une réelle activité économique est inscrite à la page 55 du document. En page 56, une carte expose les potentiels d'espaces d'activités pour les zones dites majeures. Pour autant, à part la zone dite spécialisée en terme agricole situé à Longué et celle située à Doué la Fontaine, il n'y a pas d'autres indications en terme de projet. Aujourd'hui, en effet cela avait été mis en discussion, mais en assemblée, les élus ont décidé de maintenir cette écriture.

Madame LACOSTE estime qu'il est regrettable que cela n'apparaisse pas dans le SCOT, d'autant que c'est l'une des principales justifications pour l'extension du site.

Monsieur HARRAULT rappelle que la spécialisation de la Ronde a été envisagée. En effet, le végétal en lui-même est un domaine très large. Pour autant, il y a des entreprises industrielles comme CASTEL¹, qui manquent de moyens d'extension sur la zone de Saint Lambert des Levées et qui souhaitent s'installer sur la Ronde. Si on spécialise la Ronde dans le domaine du végétal, on ferme la porte à une entreprise qui souhaite se développer et qui est déjà installée sur le territoire.

Madame LACOSTE demande si cette entreprise ne peut pas aller sur Longué-Jumelles. Ce sera le même territoire au 1^{er} janvier (2017)

Monsieur HARRAULT souligne que lorsqu'un entrepreneur veut s'installer dans une région, ce n'est pas l'élu qui décide mais bien l'entrepreneur.

Monsieur DEFFOIS attire l'attention sur le fait que l'entreprise CASTEL est une entreprise spécialisée qui peine à trouver de la main d'œuvre alors que l'on se situe dans une ville moyenne.

Monsieur HARRAULT souligne que certes le végétal peut attirer, d'autant qu'il y a du potentiel lié à la surface, mais vraiment spécialiser la ZAC peut faire partir une entreprise en dehors du secteur. En effet, si l'on prend le cas de CASTEL qui est aussi installé sur Tours, si l'on fige trop la zone, on peut voir cette entreprise décider d'installer l'ensemble de son entreprise à Tours et donc voir des emplois disparaître sur Saumur.

Madame MORON souligne que le point sera analysé dans le cadre des observations émises après l'arrêt de projet et

1 fabricant de solutions de contrôle d'accès, d'interphonie professionnelle et de sécurité (IP, numérique, analogique).

avant approbation.

Madame LACOSTE attire l'attention que la spécialisation évoquée dans le dossier est celle qui justifie l'extension de la zone 3. Quid si on ne va pas jusqu'à la fin de cette idée de la cohérence de ce qui est présenté.

Dans l'étude d'impact, il est évoqué la question de l'emploi avec un ordre de 350 à 470 emplois créés. Ce chiffre semble surévalué car si une entreprise s'installe sur 10 ha d'un seul tenant, il est probable que ce soit une activité de stockage, de transfert ou de logistique. Dès lors, ce ratio apparaît très important.

Monsieur LE MEUR convient que ce chiffre est calculé sur la base de l'existant.

Madame LACOSTE pose aussi la question des transports en commun et les modes doux. Il est indiqué dans le dossier que dans la zone elle-même il est possible d'aménager des pistes cyclables. Qu'en est-il de l'aménagement jusqu'à la commune d'Allonnes notamment. Il serait utile qu'il y ait des informations sur cette question dans le document, sans forcément engager l'aménageur à réaliser des pistes cyclables jusqu'à Allonnes. Est-ce que la collectivité a pensé à cette continuité ?

Monsieur HARRAULT informe que la commune d'Allonnes y a réfléchi d'autant qu'il existe un projet de déviation qui commencera à l'est de la commune et assez loin du bourg. Cela permettra d'aménager des liaisons douces sur une grande partie où il n'y aura plus ce trafic de poids lourds, sur presque 2km. Il restera peut-être 1km à 1km5 à raccrocher par des chemins communaux. La réflexion est aussi menée pour la zone de la Ronde. Cette voie va être en grande partie déclassée, ce qui permettra de réfléchir à l'aménagement de liaisons douces. En effet, la largeur de la voie le permet.

Madame LACOSTE souhaite que ces réflexions soient évoquées dans le dossier en montrant que l'on a conçu l'aménagement de la zone en lien avec le centre de la commune dans une réflexion globale. Elle s'interroge aussi sur le peu de navettes au niveau des transports en commun alors qu'il y a un arrêt à 800 m. Elle demande si une réflexion va être menée ou est en cours par l'Agglomération sur l'accessibilité de cette zone par les transports en commun. Si oui, elle doit être inscrite dans le document, afin de démontrer que l'accessibilité de cette zone par tous les moyens (transport en commun, co-voiturage...) a été réfléchi.

Monsieur DEFFOIS, informe que ce sont des réflexions ponctuelles vue la taille de la zone. Actuellement, il a été mis en place des navettes le matin pour amener les travailleurs adaptés à l'entreprise ISTA, car l'entreprise était demandeur. En fonction des arrivées d'entreprises une réflexion pourra être menée.

Madame LACOSTE attire l'attention sur le fait qu'il paraîtrait intéressant que dans le document soit inscrit que l'Agglomération mène ou non une réflexion sur le sujet.

Monsieur HARRAULT estime que pour développer une zone, les prochains élus de la future Agglomération devront réfléchir à acheminer le personnel issu de la zone urbaine de Saumur. Cette réflexion est d'autant plus importante que les entreprises cotisent à ce type de transport et c'est important pour elles d'avoir un retour.

Madame MORON rappelle que la commune d'Allonnes est positionnée comme un pôle au sein du SCOT.

Monsieur HARRAULT rajoute à l'information de madame MORON que l'on est dans une logique de continuer à développer voire de renforcer ce pôle.

Madame LACOSTE fait remarquer sur les aspects réglementaires qu'il y a quelques règles qui sont fixées sur la volumétrie des bâtiments mais qu'elles sont succinctes ainsi que celles sur l'aménagement paysager. En effet, ce qui n'est pas inscrit dans le document d'urbanisme, le PLU, ne peut pas être revendiqué et n'aura donc pas de valeur juridique pour l'instruction du droit des sols. Il est donc important d'y porter attention pour atteindre une qualité souhaitable sur une telle zone qui a un effet vitrine pour le territoire. Il y a intérêt à ce que cette zone soit traitée qualitativement. Il serait donc intéressant qu'il y ait un certain nombre d'exigences dans le règlement du PLU plutôt que dans le cahier des charges qui risquent dans ce cas de rester des souhaits très aléatoires et à la bonne volonté de l'aménageur.

Monsieur LE MEUR souligne que l'on ne connaît pas les projets qui vont arriver, qu'il est toujours compliqué de prévoir des règles intangibles sur des zones d'activités. En effet, il existe peu de règles inscrites dans le règlement si ce n'est en

lisière agricole des hauteurs limitées à 8m par exemple en limite séparative. La question d'aller au-delà s'était posée mais à ce stade cela paraît compliqué. Si des règles sont par exemple fixées en terme de hauteur, et qu'une entreprise a un besoin particulier, celle-ci peut ne pas s'installer au vu des prescriptions inscrites dans le PLU. En effet, dans un secteur comme l'agroalimentaire on peut se trouver à être amené à avoir des hauteurs importantes, cela devient compliqué d'aller au-delà de ce qui a été préconisé.

Madame LACOSTE en convient. Néanmoins, il serait peut-être judicieux d'inscrire des phrases comme: « pour des raisons techniques spécifiques, liées à l'activité, il pourra être fait dérogation aux règles architecturales et paysagères inscrites dans le règlement du PLU ». Les couleurs peuvent être un peu plus détaillées (nuances de gris, des tons plus ou moins sombres) afin qu'il y ait une homogénéité au sein de la zone ou d'indiquer si les toits doivent être à un ou deux pans, en terrasse, comporter des acrotères... En conclusion, il y a peut-être un minimum de choses qui peuvent être inscrites dans le règlement du PLU.

Monsieur LE MEUR estime qu'il faut faire attention au côté réglementaire des choses qui peut rendre réticentes des entreprises. C'est au rôle d'aménageur, des prescripteurs, d'essayer d'aller plutôt dans la discussion pour trouver des compromis, davantage que d'imposer des choses aux entreprises.

Madame LACOSTE, estime que le qualitatif peut aussi être une raison pour attirer des entreprises désireuses d'avoir un environnement de qualité.

Monsieur LE MEUR est d'accord sur le fait que le cahier des prescriptions n'a pas valeur réglementaire, mais qu'il impose toutefois que l'urbaniste référent donne son visa sur les permis de construire. Il y a donc une phase d'échange qui permet le respect du cahier des charges.

Madame LACOSTE attire l'attention sur le fait que le PLU d'Allonnes n'a pas encore intégré le nouveau contenu réglementaire (ordonnance de décembre 2015) alors que le PLU-I (communautaire) devra travailler en terme d'objectifs. Néanmoins, il faut quand même essayer de montrer que l'on veut de la qualité. Peut-être faut-il que cela soit inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Enfin, sur les aménagements paysagers, cela est relativement imprécis dans le dossier et reste donc à l'appréciation de l'aménageur. Est-ce que la collectivité n'a pas intérêt à orienter réglementairement les aménagements paysagers comme l'architecture des constructions pour garantir leur qualité ?

Monsieur LE MEUR rappelle qu'à l'heure actuelle il s'agit de la création de la ZAC qui n'est donc pas encore dessinée. Ces informations pourront donc être intégrées ultérieurement, de toute façon, l'aménageur reste en lien avec les collectivités qui restent les décideurs pour toutes ces questions d'aménagement.

Monsieur HARRAULT souligne qu'il est dans l'intérêt de la collectivité de rester vigilante sur cette forme de paysage à mettre en place. Toutefois, il attire l'attention sur le fait que dans certains cas, exemple du PLU de la commune d'Allonnes où il était prescrit l'obligation de haies paysagères, la commune se trouve aujourd'hui confrontée au mauvais entretien de ces haies par les administrés. Certes, on peut accepter des choses car on a une qualité paysagère, bocagère à mettre en place, mais parfois il faut peut-être mieux avoir un beau petit muret qu'une haie mal entretenue qui peut engendrer des conflits de voisinage.

Madame LACOSTE s'interroge sur la préservation de la zone humide, à l'angle du bois de la Casse, élément essentiel en matière de biodiversité. Dans le document il est indiqué une profondeur de 25 mètres à partir du bois, or cela ne se retrouve ni dans l'OAP, ni dans le règlement, alors que cela paraît important. Dans l'OAP, page 11 il y a une protection sur une largeur minimale 7m ce qui est loin des 25 mètres. **Monsieur LE MEUR** informe les 7 mètres correspondent une bande qui est au-delà de la zone humide. **Madame LACOSTE** souhaite que l'on s'attache à ce que visuellement l'on sache que c'est une zone protégée. De même sur l'espace boisé, il existe une largeur de 5 mètres, il serait nécessaire d'indiquer les objectifs visés : pas de stockage, pas de stationnement sur cette zone. Il faut qu'il n'y ait pas beaucoup de passage dans ces espaces.

Monsieur BESSON à la demande de Monsieur HARRAULT clôt la réunion en informant que les services de l'agglomération dresseront le procès-verbal qui sera validé par les participants et joint à l'enquête publique et qu'il sera tenu compte des observations des PPA au dossier d'approbation. L'enquête publique sera programmée en 2017 après l'accomplissement des formalités de mise à disposition de l'étude d'impact.

Monsieur GARREAU souligne qu'il reste à voir après comment cela fonctionnera.

Monsieur HARRAULT explique que ce dossier a été repris dans la concertation pour le faire avancer, éviter les blocages et ce afin que l'extension se fasse.

Madame LACOSTE conclut en rappelant que les observations de l'État visent à obtenir toute l'argumentation nécessaire à la bonne compréhension du projet.

Monsieur HARRAULT lève la séance.

Compte rendu retranscrit de l'enregistrement le 14 /11/2016 par Sandra HARDOU
Relu le 07/12/2016 et reformulé le 03/01/2017 par François BESSON .
Validé par les participants le 18/01/2017.